KOMFORTABLE AUSSTATTUNG | STILVOLLE GARCONNIERE | TOP LAGE | HELLE RÄUME | PROJEKT WOHNEN



Objektnummer: 38570

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 60
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	36,41 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,66 m²
Heizwärmebedarf:	D 122,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	84.900,00 €
Betriebskosten:	69,18 €
USt.:	7,79 €

Infos zu Preis:

Stellplatz im Innenhof optional EUR 12.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







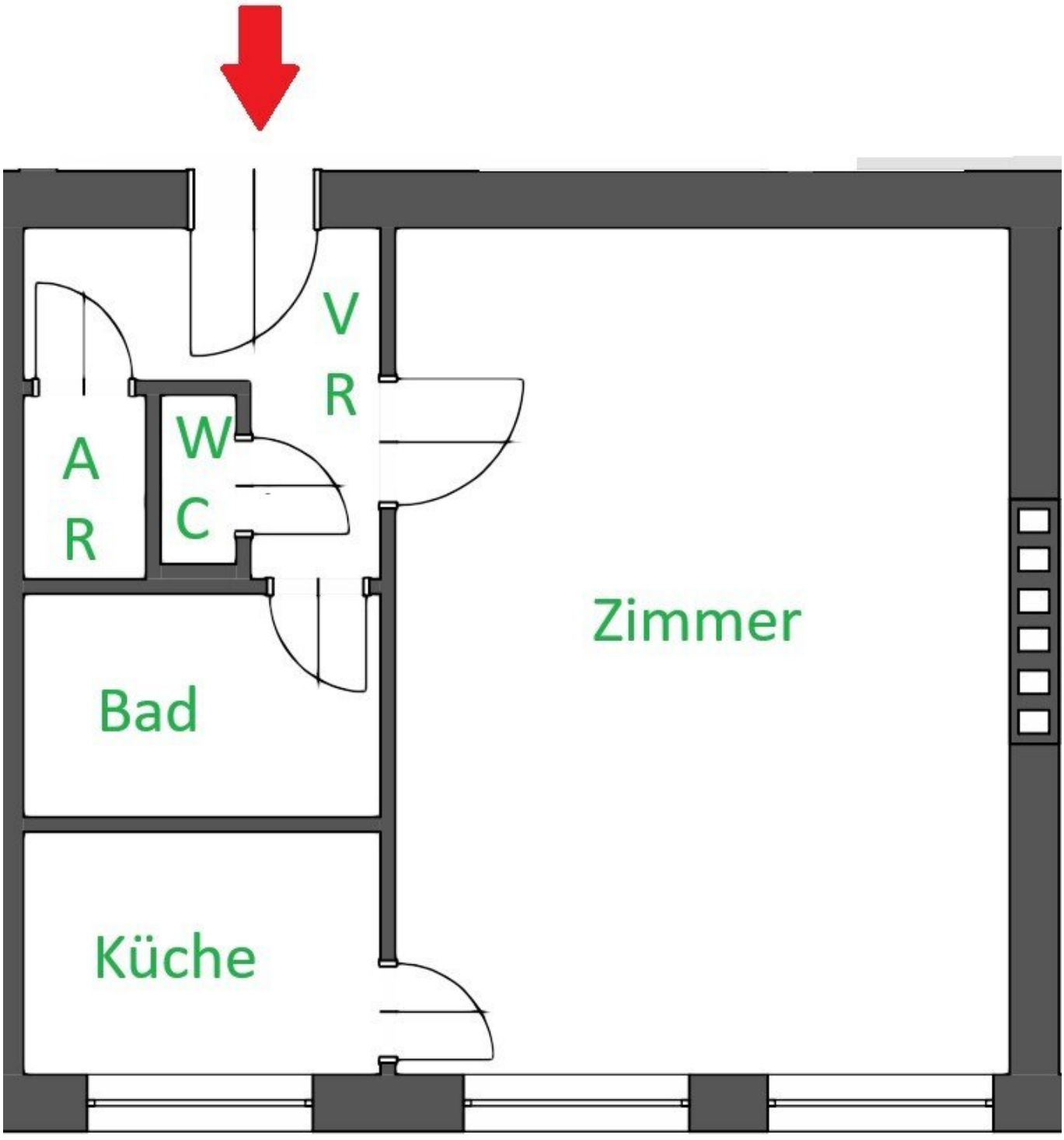











V
R
W
C
A
R
Zimmer
Bad
Küche

Objektbeschreibung

Charmante 1 Zimmer Wohnung mit separater Küche, Abstellraum & Fernwärme

- **36,41 m² Wohnfläche**

  Eine perfekt nutzbare Größe für alle, die urban wohnen möchten – effizient geschnitten und angenehm alltagstauglich.

- **Lichtdurchfluteter Wohn- und Schlafbereich mit großen Fenstern**

  Der zentrale Wohnraum wirkt durch großzügige Fensterflächen freundlich, offen und hell – ideal zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

- **Separate, modern ausgestattete Küche – vollständig eingerichtet**

  Die Küche ist räumlich getrennt und mit allem ausgestattet, was man braucht: Backrohr, Ceranfeld und Kühlschrank – perfekt für den Alltag.

- **Praktischer Grundriss: Vorraum, Abstellraum, Bad & separates WC**

  Der **Vorraum** erschließt alle Bereiche zentral. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum, Bad und WC sind getrennt – ein echter Komfortvorteil in dieser Wohnungsgröße.

- **Fernwärme – effizient, komfortabel und zeitgemäß**

  Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme – angenehm im Wohngefühl und modern in der Versorgung.

- **Zentrale Lage mit perfekter Öffi-Anbindung**

  Öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote – ideal für einen unkomplizierten Alltag ohne lange Wege.

- **Viel Potenzial für Ihre Einrichtungsideen**

  Ob gemütliche Leseecke, kleiner Homeoffice-Platz oder ein stimmig eingerichteter Schlafbereich: Der Grundriss lässt sich flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestalten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese ansprechende 1 Zimmer Wohnung mit 36,41 m² Wohnfläche bietet eine gelungene Kombination aus Kompaktheit, Funktionalität und Komfort. Durch die clever durchdachte Raumaufteilung wirkt die Wohnung spürbar großzügiger, als die reine Quadratmeterzahl vermuten lässt – ideal für moderne Stadtbewohner.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, der alle Räume zentral erschließt. Besonders praktisch: Neben dem Badezimmer gibt es ein separates WC sowie einen Abstellraum – ein seltenes Plus in dieser Größenordnung. So bleibt die Wohnfläche aufgeräumt und Sie haben alles, was Sie im Alltag brauchen, gut verstaut.

Der Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine helle, angenehme Atmosphäre. Ob Sie eine gemütliche Wohnlandschaft, einen kleinen Arbeitsplatz fürs Homeoffice oder einen harmonischen Schlafbereich gestalten möchten – hier können Sie Ihre Einrichtungsideen flexibel umsetzen.

Ein weiteres Highlight ist die separate Küche: Sie ist räumlich klar abgegrenzt, modern ausgestattet und bietet mit Backrohr, Ceranfeld und Kühlschrank die perfekte Grundlage für unkompliziertes Kochen im Alltag.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fernwärmeheizung, die komfortabel und zeitgemäß ist. Auch die Lage punktet: Dank der zentralen Anbindung erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in wenigen Minuten – ideal, wenn Sie urban wohnen und kurze Wege schätzen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz im Innenhof um € 12.000 zu erwerben. Damit ist nicht nur Ihr Fahrzeug sicher und bequem abgestellt, sondern auch ein weiterer Pluspunkt für den langfristigen Wert dieser Immobilie gegeben.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Sonstiges: Vermietung nur unter den mietrechtlichen Bedingungen des WGG möglich. Gemäß den geltenden Richtlinien ist eine Nutzung als Anlegerwohnung ausgeschlossen; die Wohnung ist ausschließlich zur Eigennutzung vorgesehen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <425m
Klinik <1.025m
Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <150m
Universität <1.150m
Höhere Schule <850m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <950m

Sonstige
Geldautomat <650m
Bank <125m
Post <650m
Polizei <975m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.075m
Autobahnanschluss <5.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap